

대구지방법원 안동지원 2022. 1. 26 선고 2021가단404 판결 [매매대금반환 및 손해배상 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 소예

담당변호사 황재선

피고1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 송선아

변론 종결2021. 12. 15.

판결 선고2022. 1. 26.

주 문

1. 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 원고에게, 피고 B는 53,303,333원 및 그중 23,333,333원에 대하여는 2018. 5.

9.부터, 14,985,000원에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 14,985,000원에 대하여는 2021. 1. 1.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 C, D, E은 각 35,535,556원 및 그중 15,555,556원에 대하여는 2018. 5.

9.부터, 9,990,000원에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 9,990,000원에 대하여는 2021. 1. 1.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

예비적 청구취지: 원고에게, 피고 B는 23,333,333원 및 이에 대한 2019. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 C, D, E은 각 15,555,556원 및 이에 대한 2019. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 망 F은 2006. 7. 11. 영주시 G 전 7500㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 1) 원고, 망 F 및 피고 B는 2018. 5. 8. 다음과 같은 내용의 부동산매매계약서(이하 '이 사건 계약서'라 하고, 이 사건 계약서의 작성을 통하여 체결된 계약을 이하 '이 사건 계약'이라 한다)를 작성하였다.

1. 부동산표시: 이 사건 토지

2. 계약내용

매매대금: 70,000,000원

특약사항: 이 사건 토지의 제한물권은 매도인이 해지한다.

올해 농사(금년말까지)는 매도인이 농업경영 한다.

이 사건 토지를 매매하는데 있어 이 사건 토지를 왕래하는데 지장이 없도록 폭 넓이로 3~4m 가량의 토지를(H, I, J, K) 왕래 하는데 승낙하고 금년 12월말일까지 도로를 개설하여 주기로 하고 이에 대하여 불응하면 어떠한 책임도 감수한다. 위 소유자 피고 B(주민등록번호 1 생략) 영주시 L(피고 B 서명)(이하 '이 사건 특약'이라 한다)

매도인 F(날인)

매수인 원고(날인)

2) 원고는 2018. 5. 8. 망 F으로부터 이 사건 토지에 관하여 '2018. 5. 8. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2020. 10. 22. 망 F 및 피고 B에게 다음과 같은 내용의 내용증명서를 보냈고, 이는 2020. 10. 26. 망 F 및 피고 B에게 도달하였다.

3. 이 사건 계약서에 따르면, 특약사항에서 「이 사건 토지를 매매하는데 있어 이 사건 토지를 왕래하는데 지장이 없도록 폭 넓이로 3~4m 가량의 토지를(H, I, J, K) 왕래 하는데 승낙하고 금년 12월말일까지 도로를 개설하여 주기로 하고 이에 대하여 불응하면 어떠한 책임도 감수한다. 위 소유자 피고 B(주민등록번호 1 생략) 영주시 L(피고 B 서명)」라고 기재되어 있으며, 실제로 원고가 이 사건 토지에 왕래하기 위하여 통행하여 본 결과, 도로의 폭이 좁아서 통행에 지대한 어려움이 있으며 특히 1톤 트럭을 갖고 이 도로에 진입하면 협소한 도로 폭으로 인하여 차량의 운행이 매우 힘든 형편에 있음으로 인하여 원고는 현재의 도로 상태로는 이 사건 토지를 이용하기가 불가능한 처지에 이르고 있습니다.

4. 원고와 귀하들은 이러한 형편을 잘 알기에 이 사건 계약 체결 시에 특약으로 귀하가 특약에 명시된 토지를 대상으로 폭 3~4m 가량 넓혀서 왕래에 지장이 없도록 한 것인 바, 귀하들은 계약체결 당시부터 이 사건 토지의 접근성에 대한 문제점을 충분히 알고 있었습니다. 특약에 기재된 피고 B 소유의 토지를 보면 피고 B 소유의 토지는 이 사건 토지로 진입하는 도로를 다 포함하고 있고 이 도로는 피고 B 소유의 토지 한 중앙을 통과하고 있음을 항공사진으로 보아도 잘 알 수 있으며, 결국 이 사건 토지에 대한 접근성 확보는 피고 B 소유 토지에 대한 도로 폭의 확장 없이는 불가능하다고 할 것입니다.

5. 이에 원고는 귀하들에게 이 사건 계약서의 특약에 기재된 내용대로 도로의 폭을 넓혀줄 것을 수차례에 걸쳐 요청하였으나 그때마다 귀하들은 원고에게 큰소리만 칠 뿐 현재까지 그 어떠한 조치도 취하지 않고 있습니다.

6. 따라서, 원고는 귀하들에게 이 사건 계약서의 특약에 기재된 내용대로 도로의 폭을 넓히는 작업을 2020. 11. 30.까지 완료할 것을 통지하는 바이며, 만약 귀하들이 위 기간 내에 도로의 폭을 넓히는 작업을 완료하지 아니하면 이는 계약의 중요부분에 대한 불이행이 분명하므로, 원고는 위 기간이 도과된 즉시 이 사건 계약은 귀하의 귀책사유로 인하여 해제된 것임을 분명히 고지하며 만약 계약의 해제에 따라 본인에게 손해가 발생할 시에는 그 손해의 배상도 아울러 귀하들이 부담하여야 함을 명백히 밝히는 바입니다.

라. 망 F은 2021. 2. 7. 사망하였고, 그 법정상속인으로 배우자인 피고 B, 자녀인 피고 C, D, E이 존재한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구

1) 망 F이 이 사건 특약을 이행하지 아니하여 이 사건 계약은 2020. 11. 30.자로 해제되었다.

피고들은 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따라 원상회복으로 매매대금 70,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 망 F이 이 사건 특약을 이행하지 아니하여 원고는 2019년부터 2020년까지 이 사건 토지에서 사과농사를 짓지 못하였다. 피고들은 원고에게 이에 따른 손해배상금 89,910,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

이 사건 계약은 망 F이 피고 B로 하여금 2018. 12. 말일까지 이 사건 특약을 이행하는 것을 정지조건으로 하는 계약이다. 이 사건 계약은 정지조건부의 불성취로 인하여 2018. 12. 31.

확정적으로 무효가 되었다. 피고들은 원고에게 원상회복으로 매매대금 70,000,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관하여

1) 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복청구에 관하여 가) 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다(대법원 1968. 11. 5. 선고 68다1808 판결, 대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394, 20400 판결 등 참조).

나) 위 인정사실, 앞서 든 증거, 을 제2호증의 영상 및 변론 전체의 취지에 나타나는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 2019. 1.부터 2020. 10. 22.까지 약 1년 10개월간 망 F 또는 피고 B에게 이 사건 특약 중 도로개설의 이행을 최고한 객관적인 증거는 존재하지 아니하는 점, ② 망 F은 2018년도까지 이 사건 토지에 트럭을 이용하여 출입하면서 사과농사를 지어 온 점, ③ 망 F 또는 피고 B가 이 사건 특약 중 도로개설의무를 이행하지 아니하였다고 하여 원고가 이 사건 토지를 사과 과수원으로 사용·수익함에 있어 법령상 제한이 있는 것으로 보이지는 아니하는 점, ④ 피고 B는 원고가 이 사건 토지에 출입하기 위하여 피고 B의 토지를 통행하는 것을 용인하고 있는 점, ⑤ 원고는 피고 B를 상대로 하여 도로개설비용 상당액의 손해배상을 청구할 수 있을 것으로 보이는 점 등을 관련 법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 특약 중 도로개설의무가 이 사건 계약의 주된 채무라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고는 이 사건 특약 중 도로개설의무 불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 없다.

2) 손해배상청구에 관하여 앞서 본 바와 같이 망 F은 2018년도까지 이 사건 토지에 트럭을 이용하여 출입하면서 사과농사를 지어 온 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 특약 중 도로개설의무 불이행으로 인하여 원고가 2019년도, 2020년도에 이 사건 토지에서 사과농사를 짓지 못하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 소결 따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관하여

1) 조건은 법률행위의 당사자가 그 의사표시에 의하여 그 법률행위와 동시에 그 법률행위의 내용으로서 부가시켜 그 법률행위의 효력을 제한하는 법률행위의 부관이므로, 구체적인 사실관계가

어느 법률행위에 붙은 조건의 성취에 해당하는지 여부는 의사표시의 해석에 속하는 경우도 있다고 할 수 있지만, 어느 법률행위에 어떤 조건이 붙어 있었는지 아닌지는 사실인정의 문제로서 그 조건의 존재를 주장하는 자가 이를 증명하여야 한다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2006다35766 판결, 대법원 2011. 8. 25. 선고 2008다47367 판결 등 참조).

2) 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 계약이 망 F이 피고 B로 하여금 2018. 12. 말일까지 이 사건 특약 중 도로개설의무를 이행하는 것을 정지조건으로 하는 계약이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

4. 결론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박민규